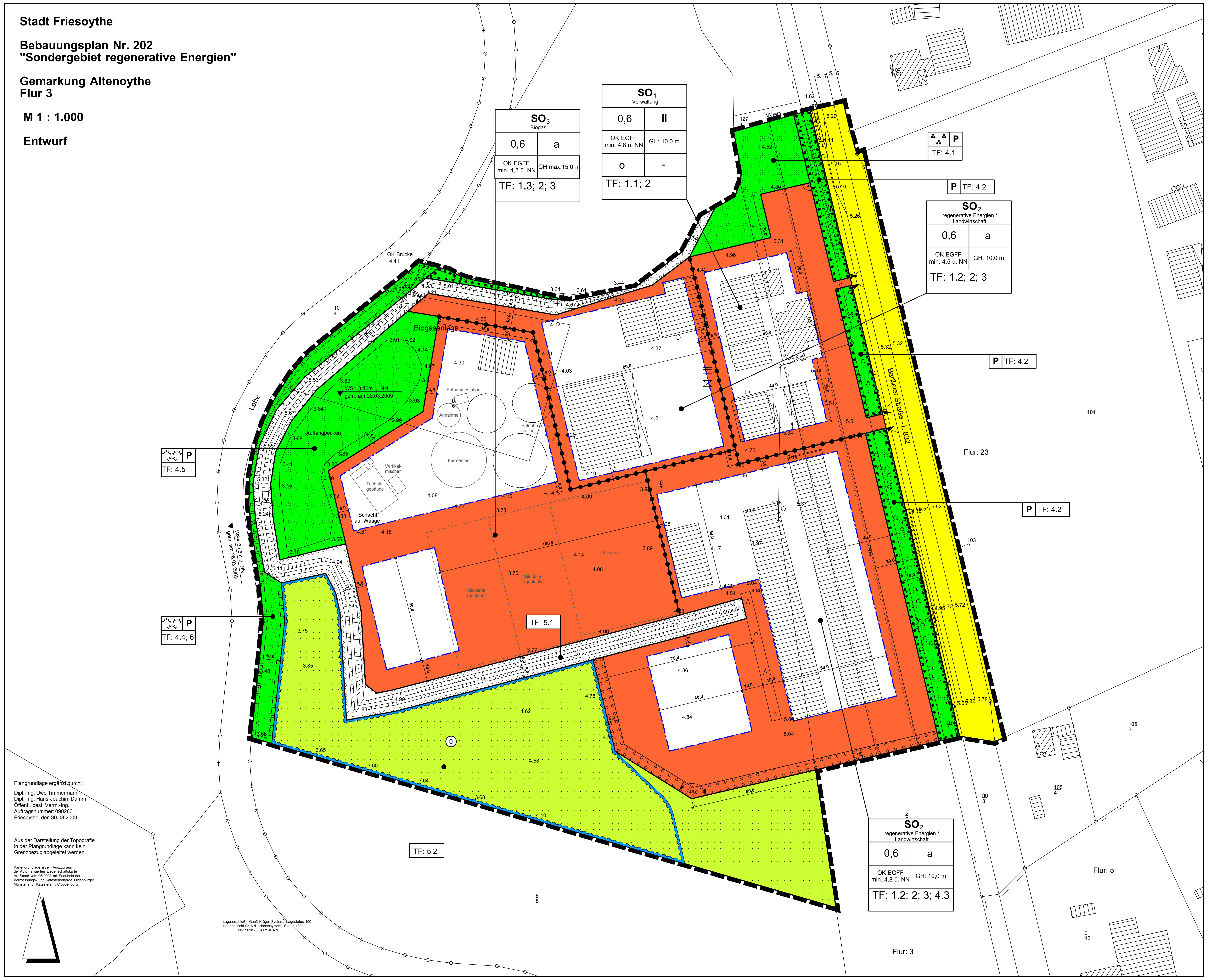
Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 202
"Sondergebiet regenerative Energien"

Gemarkung Altenoythe
Flur 3

M 1 : 1.000

Entwurf



Plangrundlage ergänzt durch:

Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 090263
Friesoythe, den 30.03.2009

Aus der Darstellung der Topografie in der Plangrundlage kann kein Grenzbezug abgeleitet werden.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom 06/2008 mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Münsterland, Katasteramt Cloppenburg.

Lageanschluß: Gauß-Krüger-System, Lagestatus 100
Höhenanschluß: NN - Höhensystem, Status 130
NivP 618 (5.041m ü. NN)

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

🟥 SO1- SO3	Sondergebiet SO1 - SO3 (regenerative Energien)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: 10,0 m	maximal zulässige Gebäudehöhe
OK EGFF min. 4,8 ü. NN	Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens als Mindestmaß ü. NN

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
— · —	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

🟨	öffentliche Haupverkehrsstraße, L 832
—	Straßenbegrenzungslinie
▼‒ ‒ ‒▼	Einfahrtbereich
• • • • •	Verbot für Ein- und Ausfahrtsbereiche

5. Grünflächen

🟩	Grünfläche
	Zweckbestimmung:
P	privat
⁂	Parkanlage
⌒	Naturnahe Grünflächen

6. Flächen für den Hochwasserschutz

Ü	Überschwemmungsgebiet

7. Flächen für die Landwirtschaft

🟩	Flächen für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b)

6. Sonstige Planzeichen

▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen / Uferräumstreifen
▨	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes, Deichanlage
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
●‒●‒●‒●	Abgrenzung Nutzungen und Nutzungsmaße
TF: 4	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

7. Nachrichtliche Übernahme

△△△△	20 m - Bauverbotszone gem. § 24 NStrG
▽▽▽▽	40 m - Bauverbotszone gem. § 24 NStrG

11.08.2009

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete „Regenerative Energien" gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „ Regenerative Energien" wird in drei Sondergebiete SO1-SO3 mit differenzierten Zulässigkeiten von Nutzungen/Anlagen unterteilt:

1.1 SO1 Verwaltung

Zulässig sind im SO1

- Gebäude für die Verwaltung, Erforschung und Entwicklung von Systemen zur regenerativen Energieerzeugung sowie Gebäude zur Verwaltung landwirtschaftlicher Betriebe
- Wohngebäude mit insgesamt max. 4 Wohneinheiten für Betriebsleitung, Inhaber und Mitarbeiter

1.2 SO2 Sondergebiet regenerative Energien / Landwirtschaft

Zulässig im SO2 sind:

- Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung
- Gartenbaubetriebe
- Gebäude für Blockheizkraftwerke
- Anlagen zur Erzeugung regenerative Energien als Nebenanlagen für die Biogasanlage und die landwirtschaftlichen Nutzungen (Photovoltaik, Solar, WKA)
- Lagerflächen und Anlagen zur Aufbereitung von Biomasse im Sinne einer energetischen Nutzung (Schredderanlagen, Verbrennung)
- Anlagen zur Nutzung der Abwärme aus der Energieerzeugung für die Trocknung von Biomasse, Futtermitteln, Holzschnitzeln, Torf und Reststoffen aus dem Biogasprozess
- Gebäude und Anlagen (Wege, Plätze), die den oben aufgeführten Nutzungen und Anlagen dienen

1.3 SO3 Biogas / Regenerative Energien

Zulässig im SO3 sind:

Eine Biogasanlage mit max. 500 KW elektrischer Leistung und den dafür erforderlichen Anlagen für den Betrieb, wie:

- Fermenter, Endlager, Vorlagebehälter, sonstige Betriebsgebäude
- Blockheizkraftwerk-Gebäude
- Lagerflächen für Biomasse
- Anlagen zur Erzeugung regenerative Energien als Nebenanlagen (Photovoltaik, Solar, WKA)
- Anlagen zur Aufbereitung von Biomasse (Schredderanlagen, Verbrennung)
- Anlagen zur Nutzung der Abwärme aus der Energieerzeugung für die Trocknung von Biomasse, Futtermitteln, Holzschnitzeln, Torf und Reststoffen aus dem Biogasprozess
- Zufahrten, Wendeplätze, Stellplätze

2. Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

2.1 Mindesthöhenlagen des Erdgeschoß- Fertigfußbodens

Die Oberkante der Erdgeschoß- Fertigfußboden wird in den Sondergebieten bezogen auf m ü. NN als Mindestmaß zwingend festgesetzt; Diese Höhenangabe gilt auch für Silage- und Lagerplätze für Biomasse.

2.2 Untere Bezugspunkte für Gebäudehöhen

Als unterer Bezugspunkt wird die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Mindesthöhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens festgelegt.

2.3 Gebäudehöhen

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem o.g. unteren Bezugspunkt. Überschreitungen durch technische und untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen, Schornsteine etc. sind zulässig.

3. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig. Grenzabstände richten sich nach Landesrecht.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Maßnahmen zur gärtnerischen Gestaltung (Rasenfläche, Pflanzbeete, Gehölzpflanzungen) durchzuführen.

4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bindung für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die Straßenbäume dauerhaft zu erhalten. Der Bermenbereich und der Graben sind mindestens zweimal pro Jahr zu mähen und aufzureinigen.

Bestehende Lücken sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu schließen und abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Hierbei sind die unter Hinweis Nr. 6 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.3 Innerhalb der Pflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist ein Feldgehölz-Streifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.4 Der gekennzeichnete Bereich ist naturnah zu unterhalten und mindestens zweimal pro Jahr zu mähen. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Bepflanzung im Interesse der Gewässerunterhaltung freizuhalten.

4.5 Innerhalb der naturnah auszubildenden Fläche ist die Anlage eines Regenwassersammelbeckens zulässig. Die Ufer- und Randbereiche sind dauerhaft naturnah zu unterhalten, d. h. diese Flächen dürfen max. zweimal pro Jahr gemäht werden.

5. Maßnahmen für den Hochwasserschutz

5.1 Eindeichung des Geländes

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Deich mit einer Mindesthöhe von 4,80 Metern ü. NN anzulegen und dauerhaft zu sichern. Im Bereich zur Brücke über die Lahe muss der Deich eine Mindesthöhe von 4,50 Meter erreichen und zusätzlich durch ein Deichschart mit einer Mindesthöhe von 4,80 m ü. NN zu sichern sein.

5.2 Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches ist ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau oder Grünlandbewirtschaftung zulässig. Das Gelände ist im Interesse der Schaffung von Retentionsraum auf dem Niveau von 3,70 bis max. 4,0 m ü. NN herzustellen und zu erhalten. Der Bodenaushub ist nur in Abstimmung mit der Naturschutz-/Bodenbehörde auf Ackerlandflächen im unmittelbaren Umfeld der Hofstelle aufzubringen.

6. Geh-/ Fahrrecht

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Wasserverbandes für die Unterhaltung des Gewässers (Uferräumstreifen) eingeräumt.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27.Januar 1990

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §4 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

3. Verkehrslärm

Von der Landesstraße 832 gehen Immissionen aus. Für die Baugebiete (Sondergebiete SO 1 SO 3) im Planungsbereich können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungs-ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen, freistehend oder an Gebäuden innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone, ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße erforderlich.

5. Überschwemmungsbereich; Hochwassergefährdung

Der Planungsbereich liegt nach der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes Soeste im hochwassergefährdetem Bereich. Dementsprechend sind die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasserereignissen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den Betreiber der Anlagen zügig umzusetzen.Entschädigungsansprüche gegenüber der unteren Wasserbehörde oder dem Land Niedersachsen sind ausgeschlossen.

6. Pflanzliste; Arten

Für die Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Baumarten:		**Sträucher:**	
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuss	Corylus avellana
Spitzahorn	Acer Platanoides	Hainbuche	Carpinus betulus
Eschen	Fraxinus excelsior		

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT FRIESOYTHE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN __________

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM __________ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM __________ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

FRIESOYTHE, DEN __________

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE : LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: ALTENOYTHE MAßSTAB: 1:1.000

DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BEREITSTELLUNG EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTATTET (§ 5 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NVERMG), VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS. GVBI. 2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN. ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 NVERMG).
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

ÖBVI TIMMERMANN UND DAMM

FRIESOYTHE, DEN __________

IM AUFTRAGE

UNTERSCHRIFT (SIEGEL)

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN __________

Planteam ***WMW*** GmbH & Co. KG
Donnerschweer Str. 90 • 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

VORENTWURF: 07.04.2009
ENTWURF: 11.08.2009
SATZUNG: ________

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM __________ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM __________ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM __________ BIS __________ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIESOYTHE, DEN __________

BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ________ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _______

BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM __________ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS __________ BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 202 "SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN" IST DAMIT AM __________ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIESOYTHE, DEN __________

BÜRGERMEISTER

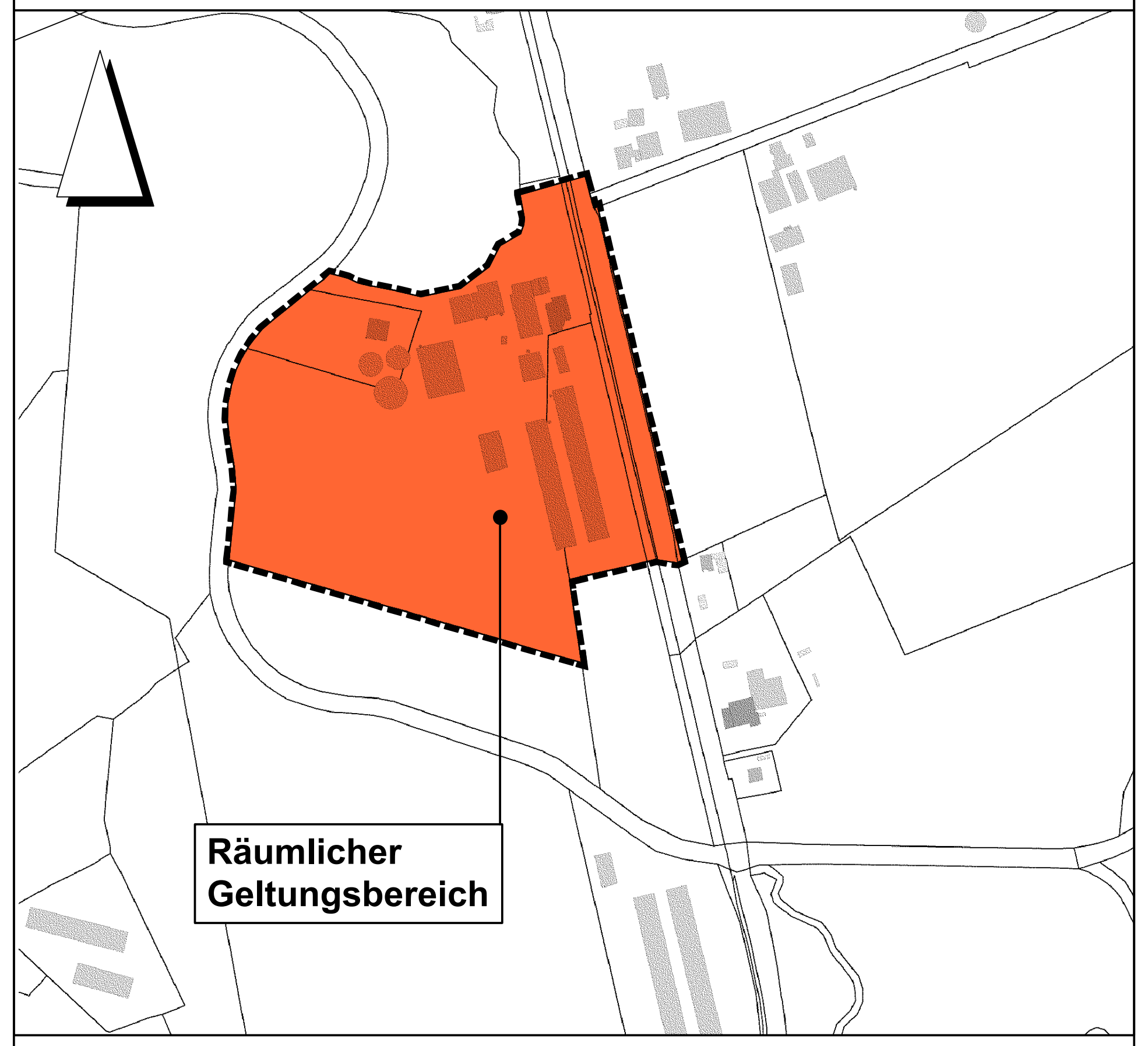
9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 202 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIESOYTHE, DEN __________

BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan **1 : 5.000**



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 202
"Sondergebiet regenerative Energien"

M 1 : 1.000

Entwurf